**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

До справи

**№ 631050590**

**№ ПЗН-71861 від 11.10.2024**

до проєкту рішення Київської міської ради:

***Про поновлення товариству з обмеженою відповідальністю «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ЖИТЛОБУДІНВЕСТ» договору оренди земельної ділянки від 09 жовтня 2007 року № 82-6-00450 (зі змінами) для організації будівельних робіт та благоустрою прилеглої території на вул. Василя Тютюнника, 39/2 у Печерському районі м. Києва***

1. Юридична особа:

|  |  |
| --- | --- |
|  *Назва*  | *ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «ЖИТЛОБУДІНВЕСТ» (ЄДРПОУ 34809461) (далі – Товариство)* |
|  *Перелік засновників* *(учасників) юридичної*  *особи* | *МІЩЕНКО ВАЛЕРІЙ МИХАЙЛОВИЧ**Адреса засновника: Україна, м. Київ, вул. Бакинська**Розмір внеску до статутного фонду: 9 250,00 грн**Частка (%): 50,00**ДЖИМ ОЛЕКСАНДРА ІГОРІВНА**Адреса засновника: Україна, м. Київ, вул. Симиренка* *Розмір внеску до статутного фонду: 9 250,00 грн**Частка (%): 50,00* |
|  *Кінцевий бенефіціарний*  *власник (контролер)* | *ДЖИМ ОЛЕКСАНДРА ІГОРІВНАУкраїна, м. Київ, вул. Симиренка**Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив**Відсоток частки статутного капіталу або відсоток права голосу: 50**МІЩЕНКО ВАЛЕРІЙ МИХАЙЛОВИЧУкраїна, м. Київ, вул. Бакинська**Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив**Відсоток частки статутного капіталу або відсоток права голосу: 50* |
|  *Клопотання* | ***від* *10.09.2024 № 631050590*** |

2. Відомості про земельну ділянку (кадастровий № 8000000000:79:059:0002).

|  |  |
| --- | --- |
|  *Місце розташування* *(адреса)* | ***м. Київ, вул. Василя Тютюнника (до перейменування вул. – Анрі Барбюса), 39/2 у Печерському районі*** |
|  *Площа* | ***0,1495 га в межах червоних ліній*** |
|  *Вид та термін користування* | ***оренда на 5 років (поновлення)*** |
| *Цільове призначення* | ***для організації будівельних робіт та благоустрою прилеглої території*** |
|  Нормативна грошова  оцінка  (за попереднім розрахунком\*) | ***11 558 579 грн 33 коп.*** |

\* Наведені розрахунки НГО не є остаточними і будуть уточнені відповідно до вимог законодавства при оформленні права на земельну ділянку.

**3. Обґрунтування прийняття рішення.**

Розглянувши звернення зацікавленої особи, відповідно до Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі» та Порядку набуття прав на землю із земель комунальної

власності у місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463, Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розроблено цей проєкт рішення.

**4. Мета прийняття рішення.**

Метою прийняття рішення є забезпечення реалізації встановленого Земельним кодексом України права особи на оформлення права користування на землю.

5. Особливі характеристики ділянки.

|  |  |
| --- | --- |
|  *Наявність будівель і*  *споруд на ділянці:* | *Земельна ділянка огороджена частково бетонним та частково металевим парканом. Земельна ділянка використовується для здійснення будівельних робіт. Об’єкти нерухомого майна у межах ділянки відсутні. Крім того, земельна ділянка огороджена єдиним парканом із суміжною земельною ділянкою (кадастровий номер 8000000000:79:059:0001) у межах якої здійснюється будівництво багатоквартирного житлового будинку ЖК «TRIIINITY».* *Згідно з будівельним паспортом об’єкта, на земельних ділянках з кадастровими номерами 8000000000:79:059:0002, 8000000000:79:059:0001 здійснюється нове будівництво житлово-адміністративного комплексу з вбудованими та прибудованими приміщеннями громадського і торговельного призначення та наземним і підземним паркінгом (акт обстеження земельної ділянки від 01.10.2024 № ДК/219-АО/2024).**Згідно з даними Порталу Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (*[*https://e-construction.gov.ua/*](https://e-construction.gov.ua/)*) дозвіл на виконання будівельних робіт від 11.11.2020 № ІУ 013201111627 виданий Товариству Державною архітектурно-будівельною інспекцією України.* *Інформація про зареєстровані за Товариством права власності на об’єкти нерухомого майна на вул. Василя Тютюнника, 39/2 у Печерському**районі м. Києва у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутня.* |
|  *Наявність ДПТ:* | *Детальний план території відсутній.*  |
|  *Функціональне*  *призначення* *згідно з Генпланом:* | *Території багатоповерхової житлової забудови.* |
|  *Правовий режим:* | *Земельна ділянка згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Києва.**Згідно з відомостями Державного земельного кадастру: категорія земель - землі житлової та громадської забудови, код виду цільового призначення - 02.06.* |
|  *Розташування в зеленій*  *зоні:* | *Відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням не відноситься до територій зелених насаджень.* |
|  *Інші особливості:* | *Земельна ділянка відповідно до рішення Київської міської ради від 26.06.2007 № 983/1644 передавалась у короткострокову оренду терміном на 5 років Товариству для організації будівельних робіт та благоустрою прилеглої території (договір оренди земельної ділянки від 09.10.2007 № 82-6-00450).**Рішенням Київської міської ради від 15.12.2011 № 976/7212 внесено зміни до договору оренди земельної ділянки від 09.10.2007 № 82-6-00450, а саме: у підпункті 8.4 пункту 8 абзац «питання пайової участі вирішити до початку будівництва, відповідно до рішення Київради від 27.02.2003 № 271/431 «Про пайову участь (внески) інвесторів (забудовників) у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва» замінено абзацом «питання пайової участі вирішити відповідно до рішення Київради від 30.12.2010 № 573/5385 «Про бюджет міста Києва на 2011 рік» (договір про внесення змін та доповнень до договору оренди земельної ділянки від 22.05.2012 № 82-6-00659).**Постійною комісією Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування на засіданні 21.06.2017 (протокол № 13) вирішено поновити договір на 5 років.**Рішенням Господарського суду міста Києва від 09.08.2019 у справі № 910/5097/19, залишеним без змін постановою Північного апеляційного господарського суду від 10.12.2019, визнано укладеною додаткову угоду про поновлення договору оренди земельної ділянки у редакції наведеній у цьому рішенні.**Термін оренди за договором згідно з Державним реєстром речових прав на нерухоме майно до 10.12.2024.**Згідно з довідкою ГУ ДПС у м. Києві від 03.09.2024 № 74639/6/26-15-13-01-08 станом на 29.08.2024 за Товариством податковий борг не обліковується.**Відповідно до листа ГУ ДПС у м. Києві від 10.09.2024 № 26954/5/26-15-13-01-05 станом на 01.09.2024 Товариство не включено до переліку підприємств-боржників зі сплати земельного податку та орендної плати за землю.**Зазначаємо, що Департамент не може перебирати на себе повноваження Київської міської ради та приймати рішення про поновлення (відмову в поновленні) договорів оренди землі, оскільки відповідно до положень Закону України «Про оренду землі», пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та статей 9, 122 Земельного кодексу України такі питання вирішуються виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради.**Зазначене підтверджується, зокрема, рішеннями Верховного Суду від 28.04.2021 у справі № 826/8857/16, від 17.04.2018 у справі № 826/8107/16, від 16.09.2021 у справі № 826/8847/16.**Зважаючи на вказане, цей проєкт рішення направляється для подальшого розгляду Київською міською радою відповідно до її Регламенту.* |

6. Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання.

Загальні засади та порядок поновлення договорів оренди земельних ділянок визначено Законом України «Про оренду землі» і Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві, затвердженим рішенням Київської міської ради від 20.04.2017 № 241/2463.

Проєкт рішення не містить інформацію з обмеженим доступом у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проєкт рішення не стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не матиме впливу на життєдіяльність цієї категорії.

Проєкт рішення не містить інформації про фізичну особу (персональні дані) у розумінні статей 11 та 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних».

**7. Фінансово-економічне обґрунтування.**

Реалізація рішення не потребує додаткових витрат міського бюджету.

Відповідно до Податкового кодексу України та рішення Київської міської ради від 14.12.2023 № 7531/7572 «Про бюджет міста Києва на 2024 рік» орієнтовний розмір річної орендної плати складатиме:  **11 558 грн 58 коп. (0,1%).**

**8. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.**

Наслідками прийняття розробленого проєкту рішення стане реалізація зацікавленою особою своїх прав щодо оформлення права користування земельною ділянкою.

*Доповідач: директор Департаменту земельних ресурсів* *****Валентина ПЕЛИХ*****

|  |  |
| --- | --- |
| **Директор Департаменту земельних ресурсів** | **Валентина ПЕЛИХ** |